

湖南省邵阳市2023年园区建设专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省邵阳市2023年园区建设专项债券共涉及项目1个，本次拟发行政府专项债券资金总额为10,000.00万元。其中：新邵县10,000.00万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

金额单位：万元			
区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
新邵县	邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	10,000.00	15
小计		10,000.00	
合计		10,000.00	

邵阳市新邵县政府专项债券 邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化 厂房及附属设施建设项目 预期收益与融资平衡方案

新邵县邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目拟发行政府专项债券 10,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元、年

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	2023 年湖南省园区建设专项债券(三期)-2023 年湖南省政府专项债券(二十二期)	10,000.00	15	湖南新邵经济开发区管理委员会

一、项目概况

（一）区域介绍

新邵县隶属于湖南省邵阳市，位于邵阳市北部，湖南省中部，介于邵阳盆地和新涟盆地之间，地势南高北低。资水纵贯全境。地理坐标为东经 111°8′~111°5′，北纬 27°15′~27°38′。东北靠涟源市，东南邻邵东县，南邻邵阳市区和邵阳县，西毗隆回县，北连新化县、冷水江市。县政府驻酿溪镇大新街 70 号。邵阳高铁新城总体规划于 2013 年批准实施，规划区域位于沪昆高铁邵阳北站以南，坪上老镇区的西北部，为邵阳市及新邵县拟重点打造的新城区，锦旗规划建设范围为站前路以北高铁站以南，至 2020 年，近中期规划用地面积为 9.3 平方公里，常住人口 6.4 万人。

全县 2021 年实现生产总值 1,768,307.00 万元，同比增长 7.1%。其中，第一产业 377798 万元，比上年增长 7.6%；第二产业 516,309.00 万元，增长 1.7%；第三产业 874,200.00 万元，增长 10.1%。一、二、三产业比重为 21.4:29.2:49.4，对 GDP 增长的贡献率分别为 25.3%、6.7%、68.0%。

新邵县 2020-2022 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	166.86	176.83	186.32
城镇居民人均可支配收入（元）	30,528.00	32,924.00	34,847.00

农村居民人均可支配收入（元）	13,332.00	14,831.00	15,875.00
一般公共预算收入	11.59	13.08	13.21
政府性基金收入	14.75	9.56	3.28
其中：国有土地出让收入	14.61	9.44	3.24
政府性基金支出	16.11	10.96	9.08
其中：国有土地出让支出	10.57	8.47	2.74

（二）项目基本信息

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目基本情况如下表所示：

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	项目总投资 43,797.75 万元，项目地点位于新邵县坪上镇高铁新城北部，地块一北临站前路、南临安义路、东临迎宾路、西临永乐路；地块二北临站前路、南临安义路、东临昌明路、西临迎宾路；项目总工期 30 个月，从 2021 年 4 月至 2023 年 10 月。其中前期工作为 2021 年 4 月-2021 年 10 月，施工期为 2021 年 11 月-2023 年 10 月。	本项目建设内容主要包括标准生产和加工厂房、展示销售中心、配套宿舍等建筑主体工程，以及用地范围内五通一平、给排水、污水管网、绿化、亮化、道路、围墙、环保设施等配套设施工程。 本项目 2 个地块总用地面积 94967.00 平方米（142.45 亩）；总建筑面积 195483.00 平方米，其中计容建筑面积 195483.00 平方米（包括综合厂房 38271.00 平方米、A 类配件加工厂房 26531.00 平方米、B 类配件加工厂房 38852.00 平方米、装饰品加工厂房 54506.00 平方米、多层厂房 36323.00 平方米、其他配套面积 1000 平方米；建筑占地面积 42257.50 平方米，建筑密度 44.50%，容积率 2.06，绿地率 10.54%；停车位 389 个（包括普通停车 344 个（含充电桩车位 34 个）、货车停车位 45 个）。	湖南新邵经济开发区管理委员会	1、《新邵县发展和改革局关于邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目可行性研究报告的批复》（新发改投[2021]158 号）； 2、《关于邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目办理环保手续事项的回复》； 3、《关于邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目的审查意见》； 4、湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2019）政国土字第 1072 号； 5、湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2019）政国土字第 1070 号； 6、湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2019）政国土字第 1071 号； 7、新邵县财政局关于《邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目》项目建设资金的审查意见。

本项目所涉及的征拆工程将交由邵阳市土储相关部门进行实施。

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目建设以新邵经开区为主体，重点建设先进制造产业园、雀塘循环经济产业园、坪上高铁新城汽配产业园“一区三园”，坪上高铁新城汽配产业园重点发展汽车及零配件产业，建设中部地区最大的汽车、摩托车零部件配套基地。推动汽车中小零配件企业抱团入园，重点建设华登塑胶、东仰机械、双润机械、德康隆塑业、璇航机械、绍德机械、桑源机械、悦龙汽配、川田机械、巨拓机械等项目，实现集聚发展。到 2025 年，汽车零配件产业总产值超过 100 亿元。

（二）社会效益分析

1、对当地产业的影响

项目建成后，为新邵县乃至邵阳市企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。环境是一个地方思想解放程度、市场发育程度和依法行政水平的集中体现，环境也是生产力。项目的建设将有力促进新邵县有关政府职能部门革除旧观念，树立市场经济的新意识，积极推动政府职能和工作作风的转变，

人幅度提高政府的服务质量和服务水平，从而为产业发展创造区域性的环境。

2、对当地基础设施和公共服务影响

项目建成后，将为企业提供大量厂房，方便企业开展生产、经营活动，而相关的办公、商业、餐饮、服务等配套设施也会在后续的开发建设中逐步完善，整体来说对邵阳高铁新城基础设施和公共服务的影响是非常有利的。不过，在短期内，将由于本项目的开工建设对周边相关人群会带来道路拥挤、噪声等问题。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目合规性

本项目资金投向领域为市政和产业园区基础设施领域，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2、项目成熟度

项目已完成立项批复、初步设计及概算批复、用地规划许可、工程规划许可、施工许可等前期工作，并已开工，具有较高的成熟度。

（四）债券资金需求合理性分析

本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，本次 15 年期债券的预测利率为 3.66%，债券存续期间的融资本息 38,882.50 万元。债券存续期内，项目预期总收入 72,215.40 万元，预期总成本 19,374.32 万元，项

目净收益即可用于融资平衡的资金为 52,841.08 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.36。当整个项目的净收益下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目融资成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。综上，本项目的债券需求具备合理性。

（五）项目事前绩效评价结果

经新邵县财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）、《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（湘办发〔2019〕10号）、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知（湘财绩〔2020〕12号）等文件对项目《项目绩效目标表》和项目实施方案进行审核，认定项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目资本金投资静态投资回收期为 13.42 年，动态投资回收期为 14.52 年，项目所得的净收益偿还原始投资所需要的年限为 15 年。本次债券存续期为 15 年，符合项目的真实偿债能力和盈利能力。

（七）项目绩效目标

在申请专项债券资金需求时，已设定绩效目标，并经项目主管部门审核后，并已报同级财政部门审定。情况如下：

项目绩效目标表

项目绩效目标	建设规模和内容:总用地 9.50 万㎡，总建筑面积 19.55 万㎡，建筑占地面积 4.23 万㎡。主要建设内容包括标准生产和加工厂房、展示销售中心、配套宿舍等建筑主体工程，以及用地范围内五通一平、给排水、污水管网、绿化、亮化、道路、围墙、环保设施等配套设施工程。				
主管部门	湖南新邵经济开发区管理委员会				
项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	数量指标	建筑面积	平方米	19.55 万
		质量指标	合格率	100%	100%
		时效指标	完工时间	30 个月	30 个月
		成本指标	项目总投资	万元	43,797.75
	效益指标	经济效益指标	提供就业岗位	能提供一定数量的就业岗位	
		社会效益指标	改善交通条件	改善交通基础条件	
		生态效益指标	改善生活环境	改善项目周边区域居民生活条件。	
		可持续影响指标	促进社会和谐发展	促进社会和谐稳定	
		社会公众或服务对象满意度指标	公众社会满意度	≥90%	≥90%

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1、项目投资估算依据

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目投资估算依据如下：

①《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）；

②《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）；

③湖南省建设工程造价管理站颁布《湖南省工程定额与造价》；

④《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130号文）；

⑤《关于调整建设工程销项税额税率和材料综合税率计费标准的通知湘建价》（湘建价[2018]101号）；

⑥湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》的通知（湘建价[2017]54号）；

⑦国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

⑧国家和有关部门颁布的有关财会、税收、劳动工资管理制度和社会保障等方面的政策、法规；

⑨国家计委编写的《投资项目可行性研究指南》（02版）；

⑩类似工程技术经济指标。

2、项目投资估算具体情况

经估算，邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目总投资 43,797.75 万元，其中：工程费用 32,405.24 万元，占总投资 73.99%、工程建设其他费用 1,594.30 万元，占总投资 3.64%、预备费 2,719.96 万元，占总投资 6.21%、土地取得费用 4,985.75 万元，占总投资 11.38%、建设期利息 2,092.50 万元，占总投资 4.78%。本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由新邵县土地依法征收中心实施。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	经济技术指标			合计
						单位	工程量	单价（元）	
一	工程费用	29,317.42	2,315.87	771.96	0.00	m²	195,483.00	1,657.70	32,405.24
1	房屋建筑安装工程	26,130.56	1,879.82	626.61	0.00	m²	195,483.00	1,464.93	28,636.98
1.1	综合厂房	5,051.77	358.79	119.60		m²	38,271.00	1,445.00	5,530.16
1.1.1	土建工程	4,592.52				m²	38,271.00	1,200.00	4,592.52
1.1.2	装饰工程	459.25				m²	38,271.00	120.00	459.25
1.1.3	安装工程		358.79	119.60		m²	38,271.00	125.00	478.39
1.1.3.1	给排水		129.16	43.05		m²	38,271.00	45.00	172.22
1.1.3.2	强电		114.81	38.27		m²	38,271.00	40.00	153.08
1.1.3.3	弱电		57.41	19.14		m²	38,271.00	20.00	76.54
1.1.3.4	消防		57.41	19.14		m²	38,271.00	20.00	76.54
1.20	A类配件加工厂房	3,714.34	268.63	89.54		m²	26,531.00	1,535.00	4,072.51
1.2.1	土建工程	3,316.38				m²	26,531.00	1,250.00	3,316.38
1.2.2	装饰工程	397.97				m²	26,531.00	150.00	397.97
1.2.3	安装工程		268.63	89.54		m²	26,531.00	135.00	358.17
1.2.3.1	给排水		99.49	33.16		m²	26,531.00	50.00	132.66
1.2.3.2	强电		89.54	29.85		m²	26,531.00	45.00	119.39
1.2.3.3	弱电		39.80	13.27		m²	26,531.00	20.00	53.06

1.2.3.4	消防		39.80	13.27		m²	26,531.00	20.00	53.06
1.3	B 类配件加工厂房	5,245.02	393.38	131.13		m²	38,852.00	1,485.00	5,769.52
1.3.1	土建工程	4,662.24				m²	38,852.00	1,200.00	4,662.24
1.3.2	装饰工程	582.78				m²	38,852.00	150.00	582.78
1.3.3	安装工程		393.38	131.13		m²	38,852.00	135.00	524.50
1.3.3.1	给排水		145.70	48.57		m²	38,852.00	50.00	194.26
1.3.3.2	强电		131.13	43.71		m²	38,852.00	45.00	174.83
1.3.3.3	弱电		58.28	19.43		m²	38,852.00	20.00	77.70
1.3.3.4	消防		58.28	19.43		m²	38,852.00	20.00	77.70
1.4	装饰品加工厂房	7,194.79	510.99	170.33		m²	54,506.00	1,445.00	7,876.12
1.4.1	土建工程	6,540.72				m²	54,506.00	1,200.00	6,540.72
1.4.2	装饰工程	654.07				m²	54,506.00	120.00	654.07
1.4.3	安装工程		510.99	170.33		m²	54,506.00	125.00	681.33
1.4.3.1	给排水		183.96	61.32		m²	54,506.00	45.00	245.28
1.4.3.2	强电		163.52	54.51		m²	54,506.00	40.00	218.02
1.4.3.3	弱电		81.76	27.25		m²	54,506.00	20.00	109.01
1.4.3.4	消防		81.76	27.25		m²	54,506.00	20.00	109.01
1.5	多层厂房	4,794.64	340.53	113.51		m²	36,323.00	1,445.00	5,248.67
1.5.1	土建工程	4,358.76				m²	36,323.00	1,200.00	4,358.76
1.5.2	装饰工程	435.88				m²	36,323.00	120.00	435.88
1.5.3	安装工程		340.53	113.51		m²	36,323.00	125.00	454.04
1.5.3.1	给排水		122.59	40.86		m²	36,323.00	45.00	163.45

1.5.3.2	强电		108.97	36.32		m²	36,323.00	40.00	145.29
1.5.3.3	弱电		54.48	18.16		m²	36,323.00	20.00	72.65
1.5.3.4	消防		54.48	18.16		m²	36,323.00	20.00	72.65
1.6	其他配套	130.00	7.50	2.50		m²	1,000.00	1,400.00	140.00
1.6.1	土建工程	120.00				m²	1,000.00	1,200.00	120.00
1.6.2	装饰工程	10.00				m²	1,000.00	100.00	10.00
1.6.3	安装工程		7.50	2.50		m²	1,000.00	100.00	10.00
1.6.3.1	给排水		3.00	1.00		m²	1,000.00	40.00	4.00
1.6.3.2	强电		2.25	0.75		m²	1,000.00	30.00	3.00
1.6.3.3	弱电		1.13	0.38		m²	1,000.00	15.00	1.50
1.6.3.4	消防		1.13	0.38		m²	1,000.00	15.00	1.50
2	室外配套	3,186.86	436.05	145.35	0.00				3,768.26
2.1	场地平整土石方工程	2,309.58				m³	1,004,166.67	23.00	2,309.58
2.2	室外给水、消防工程 (含设备)		110.94	36.98		m	1,232.67	1,200.00	147.92
2.3	总平面电力管网(含 设备)		92.45	30.82		m	1,232.67	1,000.00	123.27
2.4	弱电及监控系统(含 设备)		83.21	27.74		m	1,232.67	900.00	110.94
2.5	室外污水管道设施		49.92	16.64		m	832.05	800.00	66.56
2.6	绿化工程	120.11				m²	10,009.52	120.00	120.11

2.7	城市及园区道路、地上停车位及广场等铺装工程	683.20				m²	42,699.98	160.00	683.20
2.8	园区亮化工程		39.53	13.18		m²	52,709.50	10.00	52.71
2.9	环保设施		60.00	20.00		项	2.00	400,000.00	80.00
2.1	围墙工程	73.96				m	924.50	800.00	73.96
二	工程建设其他费用				1,594.30				1,594.30
1	建设单位管理费	依据财建〔2016〕504号			109.22				109.22
2.	工程设计费	参考计价格〔2002〕10号，发改价格〔2015〕299号文			304.15				304.15
3.	工程勘察费	参考计价格〔2002〕10号，发改价格〔2015〕299号文			76.04				76.04
4	工程监理费	依据湘监协〔2016〕2号，发改价格〔2015〕299号文			299.24				299.24
5.00	招标代理服务费	湘招协[2015]6号，由中标单位支付			0.00				0.00
6	工程概算审核	依据湘建价协〔2016〕25号			8.46				8.46
7	工程预算编制	依据湘建价协〔2016〕25号			33.60				33.60
8	工程预算审核	依据湘建价协〔2016〕25号			23.66				23.66
9	工程结算审核	依据湘建价协〔2016〕25号			53.07				53.07
10	竣工决算审核	依据湘建价协〔2016〕25号			6.35				6.35
11	公共资源交易服务	湘发改价费[2019]366号，建设单			2.00				2.00

	收费	位按 40%计算						
12	项目前期工作咨询费	参考计价格〔1999〕1283号，发改价格〔2015〕299号文			21.31			21.31
13	环境影响咨询服务费	依据计价格〔2002〕125号，发改价格〔2015〕299号文			6.69			6.69
14	劳动安全卫生评审费	按建安工程费×0.05%			16.20			16.20
15	工程保险费	按建安工程费×0.3%			97.22			97.22
16	场地准备及临时设施费	按建安工程费×0.1%			32.41			32.41
17	质量检测费	湘质安协字[2016]19号			48.61			48.61
18	职业病防治专项经费	按建安工程费×0.02%			6.48			6.48
19	水土保持设施补偿费	湘发改价费〔2017〕534号			19.55			19.55
20	报建费(城市基础设施配套费)	湘财综函〔2018〕1号，22元/m²			430.06			430.06
三	预备费				2,719.96			2,719.96
1	基本预备费	(一+二)*5%			1,699.98			1,699.98
2	涨价预备费	(一+二)*3%			1,019.99			1,019.99
四	土地取得费	35万元/亩			4,985.75			4,985.75
五	建设期利息				2,092.50		2,092.50	2,092.50

六	项目总投资	29,317.42	2,315.87	771.96	11,392.51		43,797.75		43,797.75
---	-------	-----------	----------	--------	-----------	--	-----------	--	-----------

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

上述项目总投资金额为 43,797.75 万元，未来尚需投资金额为 11,797.75 万元。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023 年
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	43,797.75	7,000.00	25,000.00	11,797.75

其中，2023 年月度投资计划如下表所示：

2023 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	2023 年合计
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	3,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	500.00	11,797.75
其中：专项债券资金	3,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	0.00	10,000.00
项目名称	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	2023 年合计
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	497.75	400.00	400.00	0.00	0.00	11,797.75
其中：专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00

（二）项目资金筹措方案

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目资金来源主要为财政资金和发行专项债券。项目总投资 43,797.75 万元，其中：用于项目支出的资本金 18,797.75 万元，占投资总额的 42.92%；拟申请发行政府专项债

券资金 25,000.00 万元。邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目已于 2022 年 5 月发行政府专项债券资金 900.00 万，2022 年 6 月已发行政府专项债券资金 14,100.00 万元。本次申请发行专项债券 10,000.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元、年

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	43,797.75	18,797.75	15,000.00	10,000.00	-	-	-	-	15

四、项目收入和成本预测

（一）项目预期收入预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目经营收入主要为标准化厂房出售收入，标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入、停车位出租收入和物业管理收入。

1、标准化厂房出售收入：项目全部建成后，进入正式运营期，正式运营期内标准厂房出售面积占其总面积的 20%，即标准厂房总出售面积为 38,896.60 m²，考虑在正式运营期 7-11 年内均匀出售，每年出售率为 20%。建成后运营期第一年出售价格为 2,800 元/m²，考虑到目前市场经济情况，谨慎

原则，不考虑出售价格增长。根据周边厂房等相关建筑物的出售单价进行参考，并采取低于市场价格取值，详情如下：

地区	名称	出售单价（元/m²）	截图
双清区	钢结构现房	2,941.16	
邵东区	厂房出售	3,000.00	

2、出租收入：根据谨慎性原则，本项目标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入均按照价格第一年为 18.00 元/月/m²，合理预测租金收入每三年上涨 5.00%进行预测，其中配套宿舍因第一年免租，从第二年开始计算收入。各类收入均低于该类型收入的市场参考价格，符合本项目的预测要求。具体可供参考案例如下：

(1) 周边厂房等相关建筑物的出租单价可供参考案例

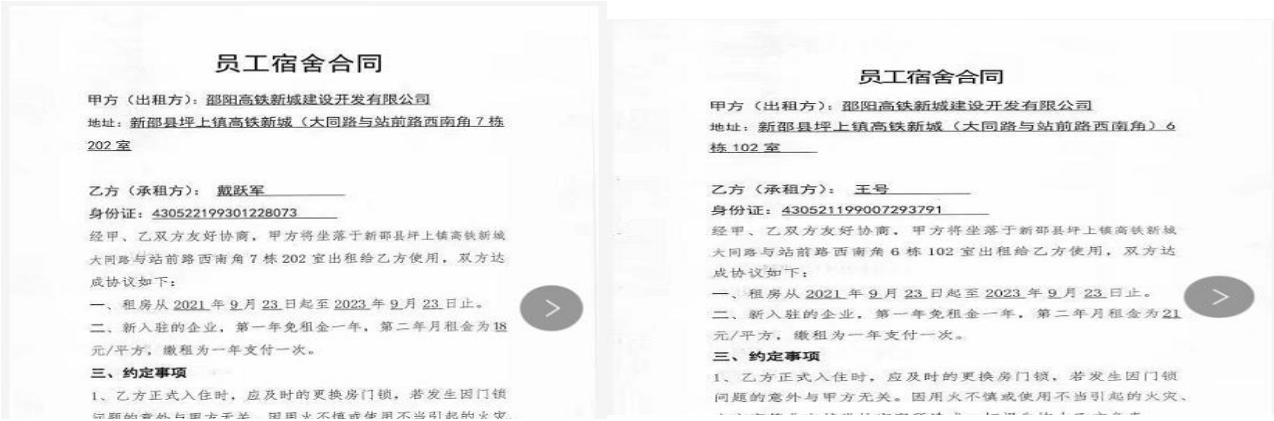
如下：

厂房	出租价格（元/月/m²）	数据来源
新邵县县城经济开发区	21	市场调研
邵阳市广信路新厂房	20	市场调研
邵阳市 320 国道金玉亭村 厂房	30.6	

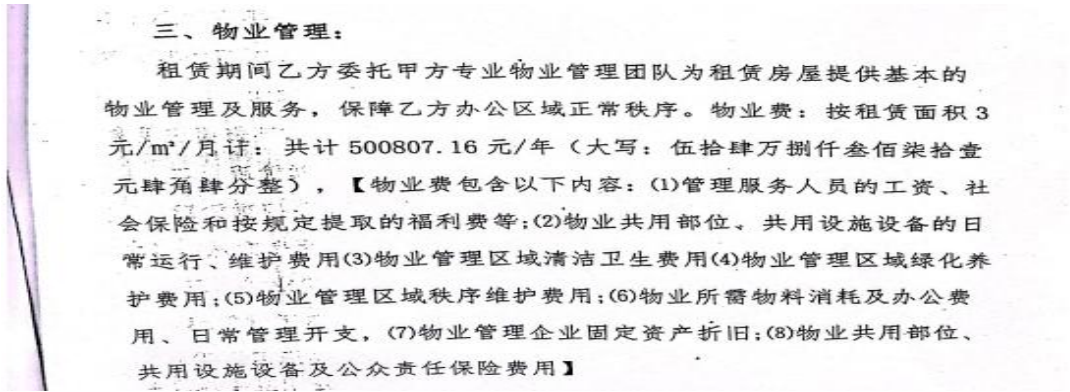
(2) 根据周边办公楼等相关建筑物的出租单价参考案例如下：

商业办公	出租价格（元/月/m²）	备注
邵阳县武元兴宾馆新楼	35.1	
邵阳市新经济产业园（办公）	35.7	

(3) 配套宿舍收入：根据 2021 年邵阳高铁新城建设开发有限公司与员工个人签订的《员工宿舍合同》约定“第一年免租金，第二年开始租金为 18 元/m²/月”。



3、物业管理费收入：根据“2020 邵阳市物业管理条例”并考虑园区适当优惠，同时基于谨慎性原则，暂定本项目物业管理收费按标准厂房的收费标准 1.4 元/平方米/月对本项目所涉及的标准厂房、办公楼及宿舍进行预测，收费面积按标准厂房、办公楼及宿舍当年总出租、出售面积之和为基数，物管费单价每 3 年增长 5%考虑。预计在建成后办公楼及宿舍物业费将略高于目前定价水平。



4、停车费收入：依据《湖南省机动车停放服务收费管理办法》“商业场所配套的停车场或停车泊位，商业投资建设的专业停车场，向社会开放的企业单位内设停车场，物流中心、专业批发市场配套的停车场实行市场调节价”，因此本项目车位出租价格采取低于市场价格取值，目前本项目所在区域车位出租价格在 8-15 元/天/个，预测本项目停车场出租单价为 8 元/天/个，租金每 3 年增长 5%。停车场可出租 344 个停车位，出租率为运营期第 1 年 40%、运营期第 2 年 50%、运营期第 3 年 60%，之后保持 60%不变。

湖南省机动车停放服务收费管理办法

来源：撰稿 作者：停管科
时间：2018年01月23日 浏览：3069



第十一条 机动车停放服务收费应按照车辆占用场地面积的大小、停车场场地类型、地理位置、服务条件和车辆停放时段的不同，实行类别差价、等级差价、地段差价、时间差价，并可根据供求关系实行累进或递减等差别计费办法，同一区域收费标准应保持相对稳定。

第十二条 机动车停放服务收费按停车实际占用的停车泊位数收取。

第十三条 机动车停放服务收费的计费方式，根据停车条件和需要，可以采取计次、计时、包月、包年的计费方式。

专用停车场对本单位、本住宅区机动车停放实行计次、包月、包年的计费方式;在停车位能保持正常周转的条件下，对社会公众开放，也应实行计次、包月等非计时收费方式。

实行计次收费，每次以12小时为限。

本项目收入主要来源于标准化厂房出售收入，标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入、停车位出租收入和物业管理收入。债券存续期内项目总收入为 72,215.40 万元。

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目收入测算表

单位：万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1、标准厂房等出售收入			-	-	-	-	-	-	2,178.21	2,178.21
年出售面积（㎡）			-	-	-	-	-	-	38,896.60	38,896.60
出售价格（元/㎡/月）			-	-	-	-	-	-	2,800.00	2,800.00
出售率%			-	-	-	-	-	-	0.2	0.2
2.标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入			3,360.67	3,780.75	3,990.79	4,190.33	4,190.33	4,190.33	4,214.28	4,038.68
年出租面积（㎡）			194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	186,703.68	178,924.36
出租价格（元/㎡/月）			18	18	18	18.9	18.9	18.9	19.8	19.8
出租率%			0.8	0.9	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
3.物业管理收入			261.39	294.06	310.39	325.91	325.91	325.91	341.43	341.43
物业管理面积（㎡）			194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00
物业管理单价（元/㎡/月）			1.4	1.4	1.4	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54
出租率%			0.8	0.9	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
4.停车收入			40.18	50.22	60.27	63.28	63.28	63.28	66.3	66.3
停车位（个）			344	344	344	344	344	344	344	344
停车收费单价（元/天/个）			8	8	8	8.4	8.4	8.4	8.8	8.8
合计			3662.24	4125.03	4361.45	4579.52	4,579.52	4,579.52	6,800.22	6,624.62

（续表）

类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
1、标准厂房等出售收入	2,178.21	2,178.21	2,178.21	-	-	-	-	10,891.05
年出售面积（㎡）	38,896.60	38,896.60	38,896.60	-	-			-
出售价格（元/㎡/月）	2,800.00	2,800.00	2,800.00	-	-			-
出售率%	0.2	0.2	0.2	-	-			-
2.标准厂房、汽配展销、配套宿舍出租收入	3,863.09	3,855.10	3,671.53	3,671.53	3,831.16	3,831.16	957.79	55,637.52
年出租面积（㎡）	171,145.04	163,365.72	155,586.40	155,586.40	155,586.40	155,586.40	155,586.40	-
出租价格（元/㎡/月）	19.8	20.7	20.7	20.7	21.6	21.6	21.6	-
出租率%	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	-
3.物业管理收入	341.43	356.95	356.95	356.95	372.47	372.47	93.12	4,776.77
物业管理面积（㎡）	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	194,483.00	-
物业管理单价（元/㎡/月）	1.54	1.61	1.61	1.61	1.68	1.68	1.68	-
出租率%	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	-
4.停车收入	66.3	69.31	69.31	69.31	72.32	72.32	18.08	910.06
停车位（个）	344	344	344	344	344	344	344	-
停车收费单价（元/天/个）	8.8	9.2	9.2	9.2	9.6	9.6	9.6	-
合计	6,449.03	6,459.57	6,276.00	4,097.79	4,275.95	4,275.95	1,068.99	72,215.40

（二）项目预期成本预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预计所发生的总成本费用主要包括工资福利费、销售费用、运营期管理费用，维修费用、税金及附加等，具体如下。

1、工资福利费：预计发放 10 人工资，参照《湖南统计年鉴 2020》物业管理人员年度平均工资为 46,445 元/年，出于谨慎原则，本项目人员年度工资和福利费按照 5 万元/人/年计算，考虑物价上涨等因素，人员工资后期每 3 年考虑 5 %的增长率；

城镇私营单位从业人员年平均工资	
行 业	2019年
总 计	42012
农、林、牧、渔业	34778
采矿业	42669
制造业	39875
电力、热力、燃气及水生产和供应业	39659
建筑业	51025
批发和零售业	33362
交通运输、仓储和邮政业	39615
住宿和餐饮业	32577
信息传输、软件和信息技术服务业	64528
金融业	60523
房地产业	50408
租赁和商务服务业	43035

2、日常维修费：按建设投资的 1%估算；

3、销售费用：按销售和出租收入之和的 1%估算；

4、其他管理费用：按经营总收入的 1%估算；

5、税金及附加：根据现行税法，增值税税率为 9%、6%；按照增值税的 5%计提城建税，按 5%计提教育附加费；按出租收入的 12%计提房产税，按销售收入（不含税）的 0.05%和出租收入（不含税）的 0.1%计提印花税。

上述成本预测基于《湖南省建设工程计价办法》（湘建价〔2020〕56号）、《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）、湖南省建设工程造价管理站颁布《湖南省工程定额与造价》、《湖南省住房和城乡建设厅关于发布2019年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2019〕130号文）等文件规定及邵阳市周边县市同类型可比案例分析综合得出。

（四）项目预期成本预测

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目成本测算表

单位：万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
成本小计			444.28	453.11	457.57	464.25	464.25	464.25	510.97
工资（万元/人/）			5	5	5	5.25	5.25	5.25	5.5
人数			10	10	10	10	10	10	10
工资额			50	50	50	52.5	52.5	52.5	55
管理费用(1%)			36.62	41.25	43.61	45.8	45.8	45.8	68
销售费用（1%）			33.61	37.81	39.91	41.9	41.9	41.9	63.92
修理费用(1%)			324.05	324.05	324.05	324.05	324.05	324.05	324.05
税金小计			694.16	785.06	830.97	873.99	873.99	873.99	1,076.11
应交增值税(9%)			263.04	299.68	318.41	335.67	335.67	335.67	514.97
城建税(5%)			13.15	14.98	15.92	16.78	16.78	16.78	25.75
教育费(5%)			13.15	14.98	15.92	16.78	16.78	16.78	25.75
房产税(从租 12%)			403.28	453.69	478.89	502.84	502.84	502.84	505.71
印花税（销售收入（不含税）的 0.05%和出租收入（不含税）的 0.1%。			1.54	1.73	1.83	1.92	1.92	1.92	3.93
合计			1,138.44	1,238.17	1,288.54	1,338.24	1,338.24	1,338.24	1,587.08

（续表）

类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
成本小计	507.47	503.95	506.48	502.81	459.25	465.12	465.12	116.28	6,785.16
工资（万元/人/）	5.5	5.5	5.75	5.75	5.75	6	6	6	82.5
人数	10	10	10	10	10	10	10	10	150
工资额	55	55	57.5	57.5	57.5	60	60	15	780
管理费用(1%)	66.25	64.49	64.6	62.76	40.98	42.76	42.76	10.69	722.17
销售费用（1%）	62.17	60.41	60.33	58.5	36.72	38.31	38.31	9.58	665.28
修理费用(1%)	324.05	324.05	324.05	324.05	324.05	324.05	324.05	81.01	4,617.71
税金小计	1,039.34	1,002.56	1,002.10	963.64	767.77	802.44	802.44	200.6	12,589.16
应交增值税(9%)	500.77	486.56	487.02	472.16	295.91	309.94	309.94	77.49	5,342.90
城建税(5%)	25.04	24.33	24.35	23.61	14.8	15.5	15.5	3.87	267.14
教育费(5%)	25.04	24.33	24.35	23.61	14.8	15.5	15.5	3.87	267.14
房产税(从租 12%)	484.64	463.57	462.61	440.58	440.58	459.74	459.74	114.93	6,676.48
印花税（销售收入（不含税）的 0.05%和出租收入（不含税）的 0.1%。	3.85	3.77	3.77	3.68	1.68	1.76	1.76	0.44	35.5
合计	1,546.81	1,506.51	1,508.58	1,466.45	1,227.02	1,267.56	1,267.56	316.88	19,374.32

综上所述，在债券存续期内可实现总收入共计 72,215.40 万元，扣除营业成本和税费 19,374.32 万元后，可用于偿还债务的资金共计 52,841.08 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 72,215.40 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 52,841.08 万元。

（二）项目融资还本付息情况

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目，已发行政府专项债券 15,000.00 万元；本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，预测利率为 3.66%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余额	当年偿还 利息	当年还本付息合计
2022 年		15,000.00		15,000.00	279.76	279.76
2023 年 3 月	15,000.00	10,000.00		25,000.00	371.26	371.26
2023 年 9 月	25,000.00			25,000.00	371.24	371.24
2024 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2025 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2026 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2027 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2028 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2029 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2030 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2031 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2032 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2033 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2034 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2035 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2036 年	25,000.00			25,000.00	925.50	925.50
2037 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	645.74	15,645.74
2038 年 3 月	10,000.00		10,000.00	-	183.00	10,183.00
合计		25,000.00	25,000.00		13,882.50	38,882.50

（三）项目融资平衡情况

项目净收益即可用于融资平衡的资金为 52,841.08 万元。
项目相关收益对融资本息覆盖倍数为 1.36。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目	52,841.08	25,000.00	38,882.50	1.36

邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.36	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.36	1.31

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.31，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期				
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	116,013.15	7,000.00	25,000.00	11,797.75	3,662.24	4,125.03	4,361.45	4,579.52	4,579.52
资本金	18,797.75	7,000.00	10,000.00	1,797.75	-	-	-	-	-
债券资金流入	25,000.00	-	15,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-
运营收入	72,215.40	-	0.00	0.00	3,662.24	4,125.03	4,361.45	4,579.52	4,579.52
回收固定资产余值	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金回收	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	101,032.31	7,000.00	25,000.00	11,797.75	2,063.94	2,163.67	2,214.04	2,263.74	2,263.74
建设投资	42,775.49	7,000.00	24,720.24	11,055.25	-	-	-	-	-
运营成本	6,785.16	-	-	-	444.28	453.11	457.57	464.25	464.25
税金及附加	12,589.16	-	-	-	694.16	785.06	830.97	873.99	873.99
运营期利息	13,882.50	0.00	279.76	742.50	925.50	925.50	925.50	925.50	925.50
债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	14,980.84	0.00	0.00	0.00	1,598.30	1,961.36	2,147.41	2,315.78	2,315.78
累计净现金流量	14,980.84	0.00	0.00	0.00	1,598.30	3,559.66	5,707.07	8,022.85	10,338.63

续上表：

项目	运营期									
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	4,579.52	6,800.22	6,624.62	6,449.03	6,459.57	6,276.00	4,097.79	4,275.95	4,275.95	1,068.99
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营收入	4,579.52	6,800.22	6,624.62	6,449.03	6,459.57	6,276.00	4,097.79	4,275.95	4,275.95	1,068.99
回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	2,263.74	2,512.58	2,472.31	2,432.01	2,434.08	2,391.95	2,152.52	2,193.06	16,913.30	10,499.88
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营成本	464.25	510.97	507.47	503.95	506.48	502.81	459.25	465.12	465.12	116.28
税金及附加	873.99	1,076.11	1,039.34	1,002.56	1,002.10	963.64	767.77	802.44	802.44	200.60
运营期利息	925.50	925.50	925.50	925.50	925.50	925.50	925.50	925.50	645.74	183.00
债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	10,000.00
净现金流量	2,315.78	4,287.64	4,152.31	4,017.02	4,025.49	3,884.05	1,945.27	2,082.89	-12,637.35	-9,430.89
累计净现金流量	12,654.41	16,942.05	21,094.36	25,111.38	29,136.87	33,020.92	34,966.19	37,049.08	24,411.73	14,980.84

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分

评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发的因素主要为工期风险，体现为工期延误造成机械、人力资源投入增加，导致项目成本增加。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，加强项目进度管控与质量管控和提高管理层及作业人员素质，可以在很大程度上规避由于工期风险带来的损失。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。

专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本项目主管部门是湖南新邵经济开发区管理委员会。项目主管部门将负责按照本次债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文）

(本页无正文，为《邵阳北站高铁新城汽摩配件产业园标准化厂房及附属设施建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

湖南新邵经济开发区管理委员会



新邵县财政局



2023 年 3 月 13 日